



Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore
Sezione Fallimentare

77 /1993 E 33/1995
N.R.Fall.

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Giudice Delegato Dott. Bianca Manuela Longo

Nella qualità di Giudice Delegato al fallimento **n. 77/1993 R.F. e 33/1995**

Visti gli artt. 104, 105, 107 e 108 L.F.;

Visti gli artt 569 e ss. c.p.c.;

- letta l'istanza con la quale il Curatore ha chiesto che sia disposta una nuova vendita degli immobili di proprietà della società fallita;
- vista la relazione di stima del consulente tecnico d'ufficio Ing. Raffaele Grasso del 18.04.2013;
- rilevato che, ai sensi dell'art. 107 l. fall., alle vendite immobiliari in sede fallimentare è applicabile, in quanto compatibile con le speciali disposizioni della legge fallimentare, la normativa in tema di vendita di beni immobili di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto che le vigenti disposizioni del codice di rito, nella formulazione conseguente all'entrata in vigore della legge 14.05.2005 n. 80 e succ. mod., non consentono più di distinguere tra una vendita con incanto ed una vendita senza incanto, e che il modello unitario di vendita previsto da dette disposizioni vada, di conseguenza, necessariamente applicato, nei limiti della compatibilità, anche alle vendite immobiliari disposte in sede fallimentare;
- ritenuto, in ogni caso, che la vendita con offerte senza incanto, ed eventuale gara tra gli offerenti, secondo le modalità previste dalle nuove norme del codice di rito, è maggiormente vantaggiosa per la procedura;
- ritenuto che la natura, in tutto o in parte, abusiva dell'immobile non ne impedisce la vendita forzata (artt. 46 TU 380/2001 e 40, penult. comma, l. 47/1985), salvo il diritto dell'aggiudicatario di avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui

all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6°, l. n. 47/1985 (art. 173 quater disp. att. c.p.c.);

- viste le precedenti aste andate deserte;
- viste le attuali condizioni dell'unità immobiliare sita nella frazione Episcopio del Comune di Sarno alla via Pedagnali n°10 ora n°44, costituita a piano terra da sei vani per la superficie complessiva di 82,33 mq con annessa corte esclusiva della superficie di mq 103,50 ed al primo piano da un sovrastante appartamento composto di vani sei, compresi gli accessori, della superficie netta abitabile di mq 106,06 mq, oltre l'ampio terrazzo di mq. 18,08. Il bene è superiormente coperto a terrazza praticabile dotata di parapetto continuo in muratura della superficie di mq. 117,17 oltre ad un deposito contiguo al torrino scala. Il tutto è riportato nel N.C.E.U. – Provincia di Salerno - Comune di Sarno, al foglio 20, particella 918, sub 2, classe 2 – piani: T-1 categoria A/6 consistenza: vani 4;
- visto che è pervenuta un'offerta irrevocabile per l'acquisto dell'immobile sopra descritto, per un corrispettivo pari ad euro complessivi 30.000,00 con cauzione pari ad euro 4.500,00, nella misura di euro 3.000,00 a titolo di cauzione e di euro 1.500,00 acconto spese;

ORDINA

la vendita senza incanto, con eventuale gara tra gli offerenti, in un unico lotto del seguente bene immobile sito in Sarno alla Via Pedagnali n. 10, facente parte dell'attivo fallimentare, precisamente:

LOTTO UNICO:

Fabbricato identificato nel N.C.E.U del Comune di Sarno al foglio n. 20 particella n. 918 sub 2 a p.t. e n. 918 sub 3 al p. 1° come da modello D presentato all'UTE di Salerno il 06/12/1990 al n. 287.

Il valore di stima è pari ad € 185.629,00. Esso è composto da:

- a)piano terra consistente in sei vani della superficie complessiva di mq. 110,45 di cui 43,85 per autorimessa e disimpegno per il primo piano;
- b)piano primo consistente in sei vani compresi gli accessori della superficie netta abitabile di mq. 104,66 oltre l'ampio terrazzo, superiormente coperto a terrazza praticabile dotato di parapetto continuo in muratura della superficie di mq. 115,52 oltre un locale deposito contiguo al torrino scala.

Su tale immobile risulta trascritto in data 15.04.1980 n. 8776 a favore del Comune di Sarno vincolo ad area di parcheggio di urbanizzazione primaria sulla superficie di mq. 17 facente

parte del suolo su cui sorge il fabbricato.

Risultano altresì:

- 1) iscrizione di ipoteca legale del 06.04.2006 per € 3.350,54 a favore dell'ETR S.p.a contro Cioffi Pasquale registro particolare n. 5927;
- 2) iscrizione di ipoteca legale del 17.11.2006 per € 28.930,86 a favore dell'ETR S.p.a contro Di Fraia Carolina registro particolare n. 17495.

PREZZO BASE/ OFFERTA MINIMA – LOTTO UNICO - € 30.000,00

CAUZIONE MINIMA A PENA DI INEFFICACIA DELL'OFFERTA: euro

4.500,00, nella misura di euro 3.000,00 a titolo di cauzione e di euro 1.500,00 acconto spese.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI DELLA CANCELLERIA

La cancelleria deve predisporre un apposito fascicolo contenente la copia degli atti e dei documenti allegati all'istanza di vendita, e cioè il certificato che prova l'annotazione della sentenza di fallimento nei registri immobiliari, la relazione notarile fino al titolo di acquisto ultraventennale e la relazione di stima, oltre alla copia della presente ordinanza.

ADEMPIMENTI DEL CURATORE

1. Il curatore deve adoperarsi per consentire a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita; la visita può essere delegata a suoi collaboratori autorizzati dal giudice delegato ed avvenire, se necessario, con l'ausilio della forza pubblica; a tal fine, deve preavvisare coloro che, quale fallito o suo familiare o conduttore, occupano l'immobile, almeno 5 giorni prima del giorno fissato, consentendone il differimento solo per comprovate e giustificate ragioni e fatti salvi i comportamenti ostruzionistici da segnalare immediatamente al giudice delegato;

la visita all'immobile deve, in ogni caso, avvenire nel rispetto dei seguenti orari: 10-13 e 16-19; il curatore deve accompagnare gli eventuali interessati all'acquisto a visitare gli immobili in vendita, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare ogni contatto tra i medesimi, e fornendo ogni utile informazione agli interessati in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene nonché alla possibilità che il versamento del prezzo sia finanziato con garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; il curatore deve recare con sé una copia della relazione tecnica di stima per consentirne la lettura e la copia da parte degli interessati a loro spese.

2. Il curatore deve riferire, periodicamente, al giudice delegato sull'andamento e l'esito

della vendita, sul rispetto dei termini fissati nella presente ordinanza e su ogni altra circostanza utile.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento; essa avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura del curatore; le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico dell'acquirente. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per l'INVIM, se dovuta; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione. Il prezzo della vendita non potrà essere inferiore a quello indicato, per ciascun lotto, nella prima parte della presente ordinanza.

Offerte inferiori al prezzo base indicato, pari al prezzo di cui all'offerta irrevocabile pervenuta, saranno considerate inefficaci.

Il pagamento integrale del prezzo, compresi accessori e oneri tributari, dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione. La proprietà del bene venduto verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto del Giudice Delegato, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per accessori e imposte, e il decreto sarà trascritto nei registri immobiliari a spese dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

I TERMINI

1. Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato per il giorno 13.10.2025 ore 12.00 presso la Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore, sezione fallimentare.
2. La data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti è fissata per il 14.10.2025 ore 12,00 nell'aula di udienza del Giudice delegato.

GLI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI ED INFORMATIVI

- a) un estratto della presente ordinanza sarà notificato, a cura del curatore, a ciascuno dei creditori ammessi al passivo aventi diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori iscritti, nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;
- b) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, della presente ordinanza di vendita sarà dato, a cura del curatore, pubblico avviso (artt. 490 e 570 c.p.c.), contenente l'indicazione dei seguenti dati: il numero di ruolo della procedura; gli estremi previsti nell'art. 555
- c) p.c. per l'identificazione dell'immobile; il valore dell'immobile come determinato dall'esperto nominato; il diritto oggetto della vendita (piena proprietà o nuda, quota indivisa, usufrutto, ecc.); l'ubicazione e la tipologia del bene; la descrizione sommaria del bene; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima (art. 173 ter disp. att. c.p.c.), il nome ed i recapiti del curatore: Dott.ssa Katia Bartiromo, con studio in Nocera Superiore (SA) Viale Europa n. 84, cell. 340.51.01.370 Mail: dr.bartiomokatia@gmail.com, pec: f77.1993nocerainferiore@pecfallimenti.it

Con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse; l'avviso deve contenere anche le prescrizioni previste dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c.; nell'avviso, il curatore provvede ad indicare che l'interessato all'acquisto, potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione; nell'avviso va, comunque, omessa l'indicazione del fallito (art. 174 d. lgs. n. 196/2003);

- c) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte (artt. 490 e 570 c.p.c.), analogo avviso sarà pubblicato, a cura del curatore, sul portale delle vendite pubbliche, unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., e sarà inserito nel sito dedicato alle aste giudiziarie del predetto quotidiano;

- d) l'avviso di vendita e la relativa pubblicità devono indicare espressamente, quali dati che

possono interessare il pubblico, il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti, oltre al prezzo base per la vendita per la vendita senza incanto (art. 490, comma 1°, c.p.c.).

Il curatore, sotto la sua responsabilità, dovrà:

1) trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07.02.2008;

2) verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo il più presto possibile alla società [www. Astegiudiziarie.it](http://www.Astegiudiziarie.it). eventuali modifiche da effettuare. Il curatore è altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società www. Astegiudiziarie.it, l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità: rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito.

PUBBLICITA' TELEMATICA

Almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto l'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., comprensiva di fotografie e planimetrie, è inserito sul sito internet DEL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE A CURA DEL CURATORE

IL CONTENUTO ED I REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire, a pena di inefficacia, nei termini sopra indicati. Le offerte potranno essere revocate solo ove non siano state accolte nel termine di centoventi giorni dalla loro presentazione ovvero nel caso in cui il giudice disponga l'incanto oppure siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte (art. 571 c.p.c.).

L'offerta deve consistere in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente contenente le seguenti indicazioni:

1. complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del

soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia dell'offerta;

3. indicazione del tempo e delle modalità del pagamento: in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di sessanta giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura (in ogni caso, il termine per il pagamento non può essere superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione); nel caso di offerta presentata nelle forme fissate dall'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c., il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni;

4. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

5. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

ULTERIORI DICHIARAZIONI

(in caso di diritti o pretese di terzi sul bene o di irregolarità urbanistiche)

a. in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti dell'immobile posto in vendita, l'offerente deve dichiarare di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell'art. 1488, comma 2°, c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo;

b. in relazione al fatto che l'immobile posto in vendita è caratterizzato, in tutto o in parte,

da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti nonché dopo il fallimento verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., in regola con l'imposta di bollo, con la seguente modalità: 1) mediante deposito, presso la cancelleria del giudice delegato e nel termine sopra indicati, in busta chiusa, all'esterno della quale sarà annotata esclusivamente la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare per una somma complessiva pari al 15% del prezzo base, di cui il 10 % a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario); nessuna altra indicazione - né del numero o del nome della procedura né del bene per cui è stata fatta l'offerta né dell'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta (art. 571 c.p.c.); l'offerta si intende tempestiva solo se il depositante, entro l'ora stabilita del termine finale, è già entrato nella cancelleria del giudice delegato a tal fine preposta e sia munito della busta chiusa.

Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, in una misura pari almeno al decimo (o 10%) del prezzo base, l'offerta è inefficace.

L'APERTURA DELLE BUSTE E LA GARA TRA GLI OFFERENTI IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, **alle ore 12,00**, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento), personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c., del curatore e dei creditori iscritti.

L'offerente sulla cui offerta è stata disposta la presente vendita dovrà solo presentarsi il giorno dell'apertura delle buste, senza necessità di presentare ulteriore offerta.

1. Ove non pervengano altre offerte, il bene sarà aggiudicato all'originario offerente.
2. Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, **alle ore 12,00**, verrà tenuta l'udienza per la gara tra gli offerenti di

cui all'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo pari a quello indicato; l'originario offerente potrà partecipare alla gara al rialzo.

Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari a 3.000 euro, da effettuarsi, ciascuno, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; il bene verrà aggiudicato definitivamente a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto.

4. In caso di parità di offerte e in assenza di rilanci ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Giudice delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

5. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, al maggior offerente o al miglior offerente, anche se non comparso.

6. L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione, a differenza che nella vendita con incanto, successive offerte in aumento, anche se superiori di oltre un quinto, salvo quanto previsto dall'art. 108 della legge fallimentare.

LE MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, entro il termine indicato nell'offerta ed, in ogni caso, entro il termine massimo sopra indicato, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare da depositare presso la Cancelleria Fallimentare.

In caso di accoglimento di offerta presentata secondo le modalità fissate dall'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c., il prezzo ed ogni altra somma dovranno essere versati entro novanta giorni.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, il curatore ne riferisce al Giudice Delegato, trasmettendogli il fascicolo.

GLI ADEMPIMENTI FINALI DEL CURATORE

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili

aggiudicati saranno effettuate a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del curatore, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente.

Di tali circostanze deve farsi menzione nell'avviso di vendita.

Il curatore deve versare sul conto della procedura, nelle forme dell'art. 34 l. fall., il prezzo di aggiudicazione (e le cauzioni perse dagli aggiudicatari inadempienti), maggiorata degli interessi ed al netto di ogni onere o restituzione, a mezzo di un assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela del fallimento, facendone consegna in cancelleria entro dieci giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ed allegando copia dei movimenti del conto a lui intestato ai fini della vendita.

Il curatore provvederà alla trascrizione del decreto di trasferimento, a spese della procedura, ed a consegnare l'immobile all'acquirente nei termini e nei modi di legge.

Sempre entro il termine per il versamento del prezzo, e senza che ciò comporti alcun differimento o dilazione di detto termine, l'interessato potrà richiedere al giudice di delegare la predisposizione di una bozza e la trascrizione del decreto di trasferimento ad un notaio, così da consentirgli di perfezionare le pratiche di mutuo eventualmente in corso. Ove voglia avvalersi di tale facoltà, l'istante dovrà includere nella domanda l'espressa clausola di accollo delle relative spese notarili.

Si comunichi al curatore, anche con telefono o fax, non oltre tre giorni dal deposito della presente ordinanza.

Manda alla cancelleria gli adempimenti di sua competenza.

Nocera Inferiore, lì 11.6.2025

Il Giudice Delegato

Dr. Bianca Manuela Longo